

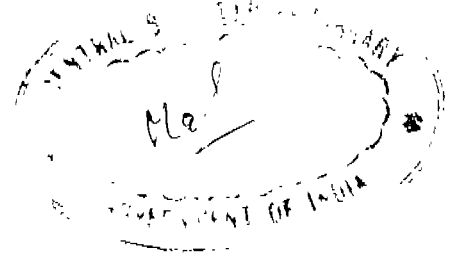


भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 94]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 24, 1999/अग्रहायण 3, 1921

No. 94]

NEW DELHI, WEDNESDAY, NOVEMBER 24, 1999/AGRAHAYANA 3, 1921

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 नवम्बर, 1999

फा० सं० टीएएमपी/3/98-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन शुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार विशाखापत्तनम पत्तन न्यास भूमि के चार क्षेत्रों में भूमि के संबंध में पट्टा किराया निर्धारित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/3/98-वीपीटी

विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी)

..... आवेदक

आदेश

(अक्तुबर, 99 के 29वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला वीपीटी भूमि के क्षेत्र II/ए3, II/बी, IV/ए और IX/बी क्षेत्रों के संबंध में पट्टा किराए और निम्नलिखित संघटकों के अनुमोदन से संबंधित विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के प्रस्ताव से संबंधित है :-

- क्षेत्र संख्या II/ए3, II/बी, IV/ए और IX/बी के संबंध में दर निर्धारण समिति द्वारा सिफारिश किए गए प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराया की बाजार दरों को अपनाना।

- (ii) दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित किए जाने वाले दरों के मान को अपनाने के शर्ताधीन अन्य 26 क्षेत्रों/उपक्षेत्रों के संबंध में, जहाँ कहीं भी इन 26 क्षेत्रों/उपक्षेत्रों के लिए लागू हो, 1993-98 के पाँच वर्षों के लिए जिला राजस्व अधिकारी द्वारा निर्धारित वार्षिक किराए की अनंतिम वसूली जारी रखना।
- (iii) जहाँ कहीं कोई विशेष गलियारा एक से अधिक क्षेत्र में आता है, तब पूरे प्लॉट/गलियारा के लिए समान रूप से उच्चतम पट्टा किराया वसूल करना।
- (iv) कोई भी क्षेत्र होते हुए निचले और जल-भराव वाले क्षेत्रों के मामले में पट्टा किराए में 10 प्रतिशत की कमी करना।

2. विभिन्न पट्टेदारों से टिप्पणियाँ माँगी गई थीं। इन्हें नीचे संक्षिप्त रूप में दिया गया है :-

विशाखा पेट्रो इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा०) लिमिटेड (वीपीआईएल)

- (i) खुली निविदा के संदर्भ में बाजार मूल्य पर आधारित पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए 24 दिसम्बर, 96 को दर निर्धारण समिति द्वारा किया गया निर्णय अनुचित है, क्योंकि उन्हें 25 एकड़ भूमि 1995 में आवंटित की गई थी।
- (ii) दरों के संशोधन के बारे में कोई भी निर्णय केवल भविष्यप्रभावी होना चाहिए।
- (iii) संशोधित दर संरचना तैयार करते समय मामले पर दर निर्धारण समिति द्वारा पट्टेदारों को साथ कोई चर्चा नहीं की गई थी।

भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल)

- (iv) तेल उद्योग के मामले में, उन्हें अन्य क्षेत्रों जैसे कि कंटेनर यार्ड, शुष्क कार्गो प्रहस्तन, उर्वरक, खाद्यान्नों इत्यादि की तुलना में विभिन्न विनियंत्रणों का अनुसरण करने के परिणामस्वरूप कुल भूमि/प्लॉट का 30 प्रतिशत उपयोग करना होता है।
- (v) किराये में किसी भी प्रकार के परिवर्तन का पेट्रोलियम उत्पादों के मूल्य पर सीधा प्रभाव पड़ेगा। इसलिए, भूमि दरों में संशोधन नहीं किया जाए।
- (vi) उन्होंने पीओएल स्थापनाओं के लिए पट्टा किराये में कमी करने के लिए अनुरोध किया है, क्योंकि इसमें आधारभूत ढांचे के तीव्र विकास और मूल्य श्रृंखला बनाए रखने में तेल उद्योग को सहायता मिलेगी।

ईस्ट इंडिया पेट्रोलियम लिमिटेड (ईआईपीएल)

- (vii) बीपीटी के साथ पंजीकृत पट्टा करार में प्रावधानों के अनुसार पट्टा दरों में इस समय कोई भी संशोधन उचित नहीं हो सकता।

हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल)

- (viii) विभिन्न भूमियों के मूल्यांकन के मानदंड को अधिक पारदर्शी बनाए जाने की आवश्यकता है।
- (ix) क्षेत्र IV/ए और II/बी में किराये पर दी गई भूमि मुख्यतः लवणीय, दलदली है। निजी भूमि में इस प्रकार के सौदे निकटवर्ती गाँव में प्रचलित नहीं है।

- (x) वर्ग गज के आधार पर आवासीय प्लॉट अथवा निकटवर्ती गाँव की कृषि भूमि के क्षेत्र के सौदे से दरों के निर्धारण के मामले में दलदली, लवणीय भूमि की दरें निकालते समय निम्नलिखित पहलुओं में छूट का लाभ दिया जाता है :-
- (क) भूमि का आकार और अवस्थिति।
- (ख) निर्माण कार्यकलाप, उपयोग के लिए औचित्य जैसी क्षमताएँ और जल/विद्युत/सड़क इत्यादि की ठाँचागत उपलब्धता।
- (xi) मिट्टी भराई/सघनीकरण/जल निकासी इत्यादि के लिए इन जमीनों पर विकासात्मक प्रभार 3.5-4 लाख रुपये प्रति एकड़ बैठते हैं, ताकि औद्योगिक कार्य-कलाप आरंभ किए जा सकें। 10 प्रतिशत का छूट घटक बहुत कम है और इस संबंध में उचित छूट मूल्यों पर विचार किया जाना चाहिए।
- (xii) भूमिगत क्षेत्र पर पाइपलाइनें, आवंटित गलियारे सामान्यतः संबंधित दूरी/चारदीवारी/चेतावनी संकेतकों के लिए खुले छोड़े जाते हैं। पत्तन/अन्य निकटवर्ती उद्योग इन भूमियों का आने-जाने के लिए प्रयोग करते हैं। इन तंग गलियारों पर निर्माण/वृक्षारोपण कार्य नहीं किए जा सकते। यह अवधारणा पत्तन न्यास और पाइपलाइन अभिकरणों के पारस्परिक हित में है। यह अवधारणा भूमि के ऊपर की पाइपलाइनों से भिन्न है, जहाँ पर गलियारों के आसपास बाड़ लगाई जाती है और पट्टा अवधि के दौरान दूसरों द्वारा प्रयोग किए जाने से बिल्कुल अलग कर दी जाती है। इस संदर्भ के मद्देनजर उद्योग को कम से कम 50 प्रतिशत छूट अवश्य दी जानी चाहिए।
- (xiii) चूँकि, वीपीटी ने विभिन्न क्षेत्रों में भूमि का वर्गीकरण किया है और अलग से मूल्यांकन किया है, जब गलियारा उनके बीच से गुजरता है तब समिति का विभिन्न क्षेत्रों की उच्चतम दर क्रियान्वित करने का सुझाव न तो तर्कसंगत पाया गया है और न ही राजस्व विभाग के मूल्यांकन मानदंड में पाया गया है। इसलिए, किराये का आकलन संबंधित क्षेत्रीय दरों पर ही करने की अनुमति दी जाए।

3. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई दिनांक 1 जुलाई, 99 को वीपीटी में आयोजित की गई थी। अपने अभ्यावेदन में उठाए गए अनेक मुद्दों पर बल दिए जाने के अलावा संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित मुद्दे उठाए गए थे :-

एचपीसीएल

- (i) आवंटित भूमि दलदली है। पत्तन में हमें यह बताए कि सौदे संबंधी क्या मूल्य लिए गए हैं और कहां से लिए गए हैं, ताकि दरों के निर्धारण में अधिक पारदर्शिता बनी रहे।
- (ii) भूमि के विकास के लिए बहुत अधिक राशि का निवेश करना होता है।
- (iii) निचले जल भराव वाले क्षेत्रों के लिए 10 प्रतिशत की कमी पर्याप्त नहीं है। छूट का घटक अधिक होना चाहिए।
- (iv) भूमि, भूमिगत क्षेत्रपार पाइपलाइनें जो कि सतह से लगभग 1 मीटर नीचे होती है, बिछाने के लिए पट्टे पर ली गई है। सतह पत्तन को सामान्य प्रयोग के लिए उपलब्ध है। इसलिए, दर काफी कम होनी चाहिए।

ईआईपीएल

(v) दरें सर्कसंगत हैं।

(vi) इन दरों के संशोधन का चक्र क्या 5 वर्ष अथवा 7 वर्ष होगा ?

(vii) भूमि पट्टे पर ली गई और इसलिए भूमि का उनके विवेक पर प्रयोग किया जा सकता है।

(viii) पत्तन को विभिन्न क्षेत्रों के लिए अलग-अलग दरें अथवा एक भारित औसत लागू करना चाहिए।

बीपीसीएल

(ix) क्षेत्र IX/बी में दरों को 12,545.28 रूपए से बढ़ा कर 47,044.80 रूपए करने का प्रस्ताव अतिशय और मनमाना है।

(x) गलियारा पहुँच मार्ग के लिए अपनाई गई उच्चतम दर में अब परिवर्तन करना आवश्यक होगा।

वीपीआईएल

(xi) प्रस्तावित दरें बहुत अधिक हैं।

(xii) भूमि दलदली और नीची है, इसलिए इसके विकास के लिए बहुत भारी निवेश करना होगा।

(xiii) उप-पंजीयक से प्राप्त सौदा दरें बहुत ऊँची हैं।

(xiv) अप्रैल, 95 से पहले के मामलों के कारण इन दरों के संशोधन के लिए गुंजाइश बनती है।

इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल)

उन्होंने एचपीसीएल द्वारा उठाए गए मुद्दों का समर्थन किया है।

4. दिनांक 1 जुलाई, 99 को वीपीटी में आयोजित संयुक्त सुनवाई में वीपीटी ने निम्नलिखित टिप्पणियाँ की थीं :-

(i) क्षेत्र को क्षेत्रों/उपक्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

(ii) जिलाधीश प्रत्येक क्षेत्र में भूमि के मूल्य का 5 वर्ष (पंचवर्षिय) में एक बार निर्णय करता है।

(iii) भूमि मूल्य का 6 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में निर्धारित किया जाता है।

(iv) इस विषय पर सरकारी दिशानिर्देशों का पालन किया जाना है।

(v) (क) अप्रैल, 95 से पहले और बाद के मामलों पर अलग-अलग कार्रवाई की जाती है।

(ख) अप्रैल, 95 के बाद के सभी मामलों पर एकसमान शर्तें लागू की जाती हैं।

(ग) अप्रैल, 95 के बाद के कुछ मामलों में सरकार ने “आधार दर” के संशोधन के लिए अलग चक्र का अनुमोदन किया है।

5. उपलब्ध रिकार्डों, इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र समग्र सूचना और ऊपर दर्ज चर्चाओं के आधार पर निम्नलिखित मुद्दे उभर कर सामने आए हैं:-

- (i) संदर्भगत दरें पिछली बार 1993 में संशोधित की गई थी। समय बीतने के साथ, इन छह वर्षों के दौरान वीपीटी में महत्वपूर्ण विकास हुए हैं और विशाखापत्तनम की अर्थव्यवस्था में भारी परिवर्तन आया है। इसका इस क्षेत्र में भूमि के मूल्य पर काफी प्रभाव पड़ा है।
- (ii) वीपीटी को सरकार से कोई अनुदान प्राप्त नहीं होता। इसे वित्तीय तौर पर आत्मनिर्भर बनना पड़ता है। इसे राजस्व जुटाने के लिए अपनी परिसम्पत्तियों का दोहन करना होता है।
- (iii) वीपीटी का प्रस्ताव सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार किया गया है। दिशानिर्देशों के अनुसार अपेक्षित जिला राजस्व प्राधिकारी सहित एक समिति दरों का प्रस्ताव करने के लिए गठित की गई थी। सूचित किया गया है कि समिति ने अपना मूल्यांकन तुलनीय पंजीकृत बिक्री सौदों से एकत्र बाजार मूल्यों और खुली निविदाओं के प्रत्युत्तर में प्राप्त बोलियों के संदर्भ में किया है।
- (iv) यद्यपि दिशानिर्देशों में पट्टा किराया के निर्धारण का कोई सूत्र उल्लिखित नहीं किया गया है, रिकार्ड में उपलब्ध सूचना से पता चलता है कि इस संबंध में वीपीटी अत्यंत तर्कसंगत रहा है। कुछ राज्य सरकारें (अर्थात् केरल सरकार) भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में लेते हैं। इसलिए, भूमि मूल्य का 6 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में लेने का वीपीटी का प्रस्ताव तर्कसंगत कहा जा सकता है।
- (v) वीपीटी के प्रस्ताव में किराये पर 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि और पाँच वर्ष में एक बार आधार दर में संशोधन का प्रावधान शामिल है। यह पूर्णतया दिशानिर्देशों के अनुस्मर है।

वीपीटी के प्रस्ताव में किसी “प्रीमियम” अथवा “ब्याज मुक्त वापसीयोग्य जमा” का कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया है, परन्तु यह पता चला है कि वीपीटी ने 12 महीने का किराया “प्रीमियम” के रूप में और उसके बराबर राशि “ब्याज मुक्त वापसीयोग्य जमा” के बराबर राशि एकत्र करने की योजना बनाई है। किसी प्रयोक्ता ने ऐसे भुगतानों के प्रति आपत्ति नहीं उठाई है। भुगतानों की ये (अतिरिक्त) अपेक्षाएं भी पूर्णतया सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार हैं।

- (vi) पट्टेदारों ने दरों के संशोधन के चक्र के बारे में कुछ टिप्पणियां की हैं। दिशानिर्देशों में प्रावधान किया गया है कि पट्टा किराया में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि होगी। दिशानिर्देशों में प्रत्येक 5 वर्षों के पश्चात आधार दर का संशोधन करने के लिए भी प्रावधान किया गया है। वीपीटी इन दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का प्रस्ताव करता है। जहाँ तक आधार दर के संशोधन का संबंध है, उनके पास ऐसा करवाने के लिए विशाखापत्तनम का जिलाधीश (अर्थात् जिला राजस्व प्राधिकारी, जो कि समिति का सदस्य है) एक प्रणाली है। इन आदेशों के प्रति कुछ भी आपत्तिजनक नहीं है।
- (vii) पट्टेदारों ने पट्टा किराये में 100 प्रतिशत वृद्धि पर आपत्ति की है। परन्तु इस संदर्भ में यह भी जानना चाहिए कि जैसा कि पहले कहा गया है कि दरें 6 वर्ष के पश्चात संशोधित की जा रही हैं, इस अवधि के दौरान इस क्षेत्र में भारी आर्थिक विकास हुए हैं, जो कि इस वृद्धि को न्यायोचित ठहरा सकते हैं। वस्तुतः जैसा कि ऊपर पैरा (iii) में उल्लेख किया गया है कि समिति ने जिला राजस्व प्राधिकारी की सहायता से क्षेत्र में तुलनीय पंजीकृत बिक्री सौदों और खुली निविदाओं के प्रत्युत्तर में प्राप्त बोलियों के संदर्भ में अपने अनुमान तैयार किए हैं। इसे देखते हुए, प्रस्तावित वृद्धि के प्रति पट्टेदारों की आपत्तियों में कोई दम नहीं है।

(viii) पट्टेदारों ने निम्नलिखित दो स्थितियों में दरों में छूट के लिए तर्क दिया है :-

(क) कोई भी क्षेत्र होने के बावजूद निचले जल भराव वाले क्षेत्रों के मामले में पट्टा किराये में कमी करना। वीपीटी ने 10 प्रतिशत की कमी का प्रस्ताव करके इस मांग को स्वीकार कर लिया है। पट्टेदार इस छूट को अपर्याप्त मानते हैं। जबकि इस संबंध में कोई भी निर्णय केवल व्यक्तिनिष्ठ नहीं हो सकता, यह अनुभव किया गया है कि निचले जल भराव वाले क्षेत्रों के मामलों में यह कमी सभी क्षेत्रों के लिए 25 प्रतिशत हो सकती है।

(ख) भूमिगत क्षेत्रपार पाइपलाइन्स बिछाने के लिए भूमि के पट्टे के मामलों में पट्टा किराया में कमी करना। ऐसे मार्ग गलियारों में आवंटित गलियारे सामान्यतः खुले छोड़ दिए जाते हैं और पत्तन/पत्तन प्रयोक्ता ऐसी भूमि का आवागमन के लिए प्रयोग करते हैं। इन गलियारों पर निर्माण/वृक्षारोपण नहीं किया जा सकता। यह अवधारणा पत्तन न्यास और पाइपलाइन अभिकरण के पारस्परिक हित में शामिल है। यह अवधारणा भूमि के ऊपर की पाइपलाइनों से भिन्न है, जहां गलियारों में बाड़ लगाई जाती है और भूमि को पट्टा अवधि के दौरान दूसरों के द्वारा प्रयोग से बिल्कुल अलग कर दिया जाता है। इस परिदृश्य को ध्यान में रखते हुए ऐसे पट्टों में पट्टा किराया की कमी का मामला बनता है हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (पाइपलाइन प्रभाग) इस मुद्दे के लिए संगत पट्टेदार है और उन्होंने 50 प्रतिशत की कमी की मांग की है। निचले जल भराव वाले क्षेत्रों के मामले में यहां पुनः कमी संबंधी कोई भी निर्णय तर्कसंगत अनुमानित और स्थापित मानदंडों के बिना केवल व्यक्तिनिष्ठ नहीं हो सकता।

एक यह विचार हो सकता है कि चूंकि मार्गाधिकार गलियारों पर बाड़ न लगाने के कारण पत्तन न्यास को कोई विशेष वित्तीय लाभ नहीं होता, इसलिए पट्टा किराये में किसी प्रकार की छूट का कोई आधार नहीं हो सकता। वस्तुतः सरकार की यही निरंतर मान्यता रही है, जब वे दरें स्वीकृत कर रहे थे।

(ix) इस प्रस्ताव में जहां कोई विशेष गलियारा एक से अधिक क्षेत्रों में पड़ता है, पूरे गलियारे के लिए एकसमान उच्चतम पट्टा किराया वसूलने के लिए एक मद शामिल की गई है। इस पर प्रयोक्ता-पट्टेदारों ने आपत्ति की है। मांग यह है कि एकसमान उच्च दर लागू करने की बजाय अलग-अलग क्षेत्रों के लिए अलग-अलग दरें यथानुपात आधार पर लागू की जानी चाहिए। इस दावे में तर्क है। वस्तुतः संयुक्त सुनवाई में पत्तन न्यास के अध्यक्ष ने इस मुद्दे को स्वीकार कर लिया था और अलग-अलग क्षेत्रों के लिए यथानुपात आधार पर अलग-अलग दरें भारित करने के लिए सहमति दी थी। यह एक तर्कसंगत व्यवस्था होगी।

(x) इस विषय पर सरकारी दिशानिर्देश 1 अप्रैल, 95 को जारी किए गए थे। इसके परिणामस्वरूप व्यवहारतः पट्टे वाले मामले "अप्रैल, 95-पूर्व" और "अप्रैल, 95-पश्चात" मामलों के रूप में विभाजित किए गए थे। कुछ पट्टेदार सभी पट्टा मामलों पर एकसमान कार्रवाई चाहते हैं। वीपीटी द्वारा यह पुष्टि की गई है कि सभी अप्रैल 95 - पश्चात के पट्टा मामलों पर एक समान कार्रवाई की गई है, ऐसे सभी मामलों में एक जैसी शर्तें लागू की गई हैं। सम्भवतः अप्रैल 95-पूर्व के मामलों में ऐसा नहीं हुआ है, क्योंकि उन मामलों में लागू शर्तों के कारण कानूनी कठिनाइयां पैदा हो गई थीं। जब तक अप्रैल, 95 के दिशानिर्देशों के संदर्भ में संशोधनों के लिए पट्टा शर्तों में गुंजाइश नहीं बनती है, तब तक कानूनी तौर पर वीपीटी के लिए ऐसा करना संभव नहीं हो सकता। इसे मामला-प्रतिमामला आधार पर देखना और निर्णय करना होगा। इस संबंध में इस प्राधिकरण द्वारा कोई सामान्य आदेश पारित करना संभव नहीं हो सकता।

- (xi) वीपीटी के प्रस्ताव में अन्य 26 क्षेत्रों/उपक्षेत्रों के संबंध में दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित किए जाने वाले दरों के मान को अपनाए जाने के शर्ताधीन, जहां कहीं भी इन 26 क्षेत्रों/उपक्षेत्रों के लिए लागू हो, के संबंध में 1993-98 के पाँच वर्ष के लिए जिला राजस्व प्राधिकारी द्वारा निर्धारित वार्षिक किराये की अन्तिम वसूली को जारी रखने के अनुरोध को शामिल किया गया है। यद्यपि इस मद को वीपीटी के प्रस्ताव में शामिल कर लिया गया है, तथापि वीपीटी ने वास्तव में इस पर कोई अनुवर्ती कार्रवाई नहीं की है। मात्र एक उल्लेख के अलावा कि यह मामला 26 मार्च, 97 को न्यासी मंडल द्वारा अघानक अनुमोदित किया गया था, अन्य कोई ब्यौरा प्रस्तुत नहीं किया गया। संयुक्त सुनवाई के समय भी केवल II/ए3, II/बी, IV/ए और IX/बी क्षेत्रों के संबंध में प्रस्तावों पर विचार के लिए जोर डाला गया था। इसे देखते हुए, इस प्राधिकरण के लिए “अन्य” 26 क्षेत्रों/उपक्षेत्रों के संबंध में कोई आदेश पारित करना संभव नहीं होगा।

6. इस मामले की जाँच-पड़ताल में एकत्र सूचना की समग्रता के संदर्भ में और समग्र रूप से ध्यान देने के आधार पर इस मामले पर व्यापक विचार-विमर्श किया गया और निम्नलिखित निर्णय किए गए :-

- 6.1 (i) उपर्युक्त पैराग्राफ 1(i) में वीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव नीचे तालिका रूप में दिए गए विवरण के अनुसार अनुमोदित किया जाता है -

क्रम संख्या	पट्टेदार का नाम	प्रयोजन	क्षेत्र	प्रति एकड़/प्रति वर्ष किराये की प्रस्तावित दरें (रूपए)
1	मैसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल)	एलपीजी के लिए नई प्रहस्तन और भंडारण सुविधा स्थापित करने के लिए	IV/ए	36,000.00
2	मैसर्स विशाखा पेट्रो इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा०) लिमिटेड (वीपीआईएल)	एलपीजी के लिए नई प्रहस्तन और भंडारण सुविधा स्थापित करने के लिए	IV/ए	36,000.00
3	इन्डो फ्लेम्स पेट्रो केमिकल्स (प्रा०) लिमिटेड (आईपीसीएल)	एलपीजी के लिए नई प्रहस्तन और भंडारण सुविधा स्थापित करने के लिए	IV/ए	36,000.00
4	एचपीसीएल	विशाखापत्तनम से विजयवाड़ा तक पीओएल पाइपलाइन बिछाना	IV/ए IX/बी	36,000.00
5	भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल)	पीओएल की पाइपलाइन बिछाना	II/बी IX/बी	47,044.80
6	ईस्ट इण्डिया पेट्रोलियम लिमिटेड (ईआईपीएल)	पीओएल की पाइपलाइन बिछाना	II/बी II/ए3 IX/बी	47,044.80

- (ii) उपर्युक्त पैराग्राफ 1 (ii) में प्रस्तुत प्रस्ताव रद्द किया जाता है। अन्य क्षेत्रों के लिए दरें विहित करने के वास्ते किसी भी अनुरोध के साथ अच्छी तरह तैयार प्रस्ताव संलग्न करना होगा।

- 6.2. गलियारों के मामलों में प्रभार अलग-अलग संबंधित क्षेत्रों के लिए यथानुपात आधार पर अलग-अलग दरों पर आधारित होगा।
- 6.3. चूंकि, निचले और जलभराव वाले क्षेत्रों की काफी भराई पर उनके वास्तविक प्रयोग से पहले काफी व्यय करना होगा, इसलिए पट्टा किराया में 25 प्रतिशत कमी करना उचित होगा।
- 6.4. जहाँ तक भूमिगत क्षेत्रपार पाइपलाइनों के लिए मागाधिकार के मामलों में पट्टा किरायों में 50 प्रतिशत की छूट के लिए मांग का संबंध है, यह निर्णय किया गया था कि विभिन्न पक्षों में इस मुद्दे पर अपनाई गई पद्धतियों के संदर्भ में और इससे जुड़ी सभी उलझनों के संदर्भ में इस मुद्दे की गहराई से जांच किए जाने की आवश्यकता है। तदनुसार, इस मुद्दे पर निर्णय आरक्षित रखा गया था।
- 6.5. पट्टा किराया में 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया जाता है।
- 6.6. “प्रीमियम” के रूप में 12 महीने के पट्टा किराये का भुगतान निर्धारित किया जाता है।
- 6.7. “व्याज मुक्त” वापस देय जमाराशि के रूप में 12 महीने के पट्टा किराये का भुगतान निर्धारित किया जाता है।
- 6.8. प्रत्येक पाँच वर्ष के पश्चात आधार दर के संशोधन की अनुमति दी जाती है।
7. प्राधिकरण का यह आदेश और इसमें सूचीबद्ध सभी निर्णय अधिसूचना की तारीख से भविष्यप्रभावी रूप में लागू होंगे।

एस० सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 24th November, 1999

F. No. TAMP/3/98-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (Act 38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby fixes the lease rent in respect of land in four Zones of the Visakhapatnam Port Trust land as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**CASE NO. TAMP/3/98-VPT****The Visakhapatnam Port Trust (VPT)**

...

Applicant**ORDER****(Passed on this 29th day of October 99)**

This case relates to a proposal from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) about approval lease rent in respect of Zones II/A3, II/B, IV/A, and IX/B of the VPT land, and as also the following components :

- (i). To adopt market rates of annual lease rent per acre as recommended by the Rate Fixation Committee in respect of Zones II/A3, II/B, IV/A, and IX/B.
- (ii). To continue to provisionally charge annual rental as fixed by the District Revenue Authority for the quinquennium 1993-98, in respect of other 26 zones/sub-zones subject to adoption of the Scale of Rates to be fixed by the Rate Fixation Committee wherever applicable for these 26 zones/sub-zones.
- (iii). To charge highest lease rent uniformly for the whole Plot/Corridor wherever a particular Corridor falls in more than one zone.
- (iv). To grant a reduction of 10% in the lease rent in case of low lying water logged areas irrespective of the zones.

2. Comments were called from various lessees. These are summarised below in brief :

Visakha Petro Infrastructure (P) Limited (VPIL)

- (i). The decision taken by the Rate Fixation Committee on 24 December 96 to fix the lease rent based on market value with reference to open tender rates is unjust, since they were allotted land measuring 25 acres in 1995.
- (ii). Any decision about revision of rates should have only prospective effect.
- (iii). While arriving at the revised rate structure, the matter was not discussed by the Rate Fixation Committee with the lessees.

Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL)

- (iv). In the case of Oil industry, they have to follow various regulations resulting in utilisation of only 30% of the total land/plot area as against other sectors such as container yard, dry cargo handling, fertilizer, foodgrains, etc.
- (v). Any change in rental will have a direct impact in the price of petroleum products. As such, the land rates need not be revised.
- (vi). They have made a request for reduction of lease rental for POL installation as this will help the Oil industry for faster development of infrastructure and in maintaining the price line.

East India Petroleum Limited (EIPL)

- (vii). As per provisions in the registered lease agreement with the VPT, any revision in the lease rates now may not be in order.

Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL)

- (viii). The criteria of valuation of different lands need to be more transparent.
- (ix). The lands given on rentals in the zones IV/A and II/B are predominantly saline, marshy lands. Similar transactions in private lands are not prevailing in adjacent villages.
- (x). In case the rates were arrived at from housing plot on square yard basis or from acreage transaction of agricultural lands of adjacent villages, the following aspects to be given discounting advantages in arriving at rates for marshy, saline land:
 - (a). Size and location of the land.
 - (b). Potentiality like fitness for construction activity, usage, and infrastructural availability of water/power/road, etc.
- (xi). The developmental charges on these lands are found to be Rs.3.5 – 4 lakhs per acre towards earth filling / compaction / drainage, etc., so that any industrial activity can be taken up. A discounting factor of 10% is too meagre and appropriate discounting values be considered in this regard.
- (xii). For underground cross-country pipelines, the allotted corridors are normally left open with relevant distance / boundary / warning markers. Port/other adjacent industries do use these lands for access, etc. Construction / tree plantation activities cannot be taken up on these narrow corridors. This concept is

in the mutual interest of both port trust and the pipeline agencies. The concept is different from above ground pipelines where the corridors are fenced and the land is totally alienated from use by others during the lease period. Viewed in this context, indeed a discount of at least 50% has to be passed on to the industry.

- (xiii). As the VPT has classified the lands at different zones and evaluated separately, the Committee's suggestion of implementing the highest rate of different zones when the corridor passes across them is not found to be rational nor is found in any Revenue Department valuation criteria. Therefore, the rentals be allowed to be calculated at respective zonal rates only.

3. A joint hearing in this case was held in the VPT on 1 July 99. Besides reiteration of many of the points made in their representation, the following points were raised at the joint hearing:

HPCL:

- (i). The land allotted is marshy. The port may let us know as to what transaction values have been taken and from where, so that there is more transparency in the fixing of rates.
- (ii). A huge amount of money has to be invested for development of the land.
- (iii). A 10% reduction for low-lying water logged areas is not adequate. The discounting factor must be more.
- (iv). The land is taken on lease for laying underground cross-country pipelines, almost one metre below the surface. The surface is available to the port for normal use. Therefore, the rate must be much less.

EIPL:

- (v). The rates are reasonable.
- (vi). What will be cycle for revision of these rates – 5 years or 7 years?
- (vii). The land has been taken on lease and, therefore, the land may be used at their discretion.
- (viii). The port should apply different rates for different zones or, a weighted average.

BPCL:

- (ix). The proposal to raise the rates in zone IX/B from Rs.12,545.28 to Rs.47,044.80 is too excessive and arbitrary.
- (x). The corridor approach – highest rate adopted will need a change now.

VPIL:

- (xi). The rates proposed are too high.
- (xii). The land is marshy, low-lying, and therefore, heavy investment will have to be made for its development.
- (xiii). The transaction rate obtained from the Sub-Registrar is highly inflated.
- (xiv). Pre-April 95 cases also lend scope for revision at these rates.

Indian Oil Corporation Limited (IOCL)

They have endorsed the points made by the HPCL.

4. In the joint hearing at the VPT held on 1 July 99, the VPT made the following observations:

- (i). The area has been divided into zones/sub-zones.
- (ii). The Collector decides on the value of lands in each zone once in 5 years (quinquennium).
- (iii). 6% of the land value is determined as lease rent.
- (iv). Government Guidelines on the subject have been adhered to.
- (v).
 - (a). Pre and Post April 95 cases are treated differently.
 - (b). All post-April 95 cases – same terms and conditions are applied.
 - (c). In some post-April 95 cases, Government has approved different cycles for revision of 'base rate'.

5. Based on the records available, the totality of information collected during the proceedings of this case, and the discussions recorded above, the following points emerged :

- (i). The rates in reference were last revised in 1993. Besides the passage of time, during these six years, there have been significant developments at the VPT and tremendous changes in the economy of Visakhapatnam. This cannot but have a substantial impact on value of lands in the area.
- (ii). The VPT gets no grant from the Government. It has to be financially self-reliant. It has to exploit its assets to generate revenue.
- (iii). The VPT proposal has been formulated strictly according to the Guidelines issued by the Government. As required by the Guidelines, a Committee including a representative of the District Revenue Authority was constituted to propose the rates. The Committee is reported to have made its assessments with reference to market values as gleaned from comparable registered sale transactions and bids received in response to open tenders.
- (iv). Although the Guidelines do not prescribe a formula for fixation of lease rent, information available on record indicates that the VPT has been very reasonable in this regard. Some State Governments (e.g. Government of Kerala) take 10% of the land value as the lease rent. The proposal of the VPT to take 6% of the land value as lease rent can, therefore, be said to be reasonable.
- (v). The VPT proposal incorporates a 5% annual increase of rent as also a provision for a revision of the base rate once in five years. These are strictly in accordance with the Guidelines.
The VPT proposal does not specifically refer to any 'premium' or 'interest-free refundable deposit'. But, it is learnt that the VPT has planned to collect 12 months' rent as a 'premium' and an equal amount as an 'interest-free refundable deposit'. No user has raised any objection to such payments. These (additional) requirements of payments are also strictly in accordance with the Government Guidelines.
- (vi). Some observations have been made by the lessees about the cycle of revision of rates. The Guidelines provide that there will be a 5% increase in the lease rent annually. The Guidelines also provide for a revision of the base rate after every five years. The VPT proposes to adhere to these Guidelines. As regards revision of the base rate, they have a system of getting the District Collector of Visakhapatnam (i.e. the District Revenue Authority who is a member of the Committee) to do it for them. There is nothing objectionable to these prescriptions.

- (vii). The lessees have objected to 100% increase in the lease rent. But, it has to be recognised in this context that, as earlier stated, the rates are being revised after six years during which period strident economic developments have taken place in the area which can justify such an increase. In fact, as described in sub-para (iii) above, the Committee, with the help of the District Revenue Authority, has made its estimates with reference to comparable registered sale transactions in the area and bids received in response to open tenders. That being so, the objections of the lessees to the increase proposed do not hold force.
- (viii). The lessees have pleaded for concessions in the rates at least in two situations:
- (a). To grant a reduction in the lease rent in cases of low-lying water logged areas irrespective of the zones. The VPT has conceded this demand by offering a 10% reduction. The lessees consider this to be an inadequate concession. While any decision in this regard cannot but be subjective, it is felt that the reduction in the lease rent in cases of low-lying water logged areas can be 25% irrespective of the zones.
 - (b). To grant a reduction in the lease rent in cases of lease of lands for laying underground cross-country pipelines. In such way-leave corridors, the allotted corridors are usually left open and ports / port-users do use such lands for passage. Construction / tree plantation, etc., cannot be taken up on these corridors. This concept has been evolved in the mutual interest of the port trust and the pipeline agencies. This concept is different from over-ground pipelines where the corridors are fenced off and the land is totally alienated from use by the others during the lease period. Viewed in this perspective, there is a case for a reduction of the lease rent in such leases. The Hindustan Petroleum Corporation Limited (Pipeline Division) is the lessee relevant for this issue; and, they have demanded a 50% reduction. As in the case of low-lying water logged areas, here again, any decision about the reduction cannot but be subjective in the absence of any rationally estimated and established norms.
- There can be an opinion that, since the port trust does not get any particular financial gain by the way-leave corridors not being fenced, there can be no ground for any concessions in the lease rent. In fact, this has been the consistent stand of the Government when they were sanctioning the rates.

- (ix). The proposal incorporated an item of charging the highest lease rent uniformly for the whole corridor wherever a particular corridor falls in more than one zone. This has been objected to by the user-lessees. The demand is that, instead of applying the highest rate uniformly, the different rates of different zones must be applied on a pro rata basis. There is logic in this contention. Significantly, at the joint hearing, the Chairman of the port trust conceded this point and agreed to charge different rates of different zones on a pro rata basis. This will be a reasonable arrangement.
- (x). The Government Guidelines on the subject were issued on 1 April 95. As a result, in practice, lease cases have been distinguished as 'pre-April 95' cases and 'post-April 95' cases. Some of the lessees want all the lease cases to be dealt with equally. It has been confirmed by the VPT that all post-April 95 lease cases have been dealt with equally; same terms and conditions have been applied in all such cases. This has not happened in the pre-April 95 cases possibly because of legal difficulties arising from terms and conditions stipulated in those cases. Unless the lease conditions lend scope for modifications with reference to April 95 Guidelines, it may not legally be possible for the VPT to do so. This will have to be seen and decided on a case-to-case basis. It may not be possible for this Authority to pass any general orders in this regard.
- (xi). The VPT proposal incorporates a request to continue to provisionally charge annual rental as fixed by the District Revenue Authority for the quinquennium 1993-98 in respect of the other 26 zones/sub-zones subject to adoption of the Scale of Rates to be fixed by the Rate Fixation Committee wherever applicable for these 26 zones/sub-zones. Although this item has been incorporated in the VPT proposal, this has not really been pursued by the VPT. Apart from a mere mention that this matter was also incidentally approved by the Board of Trustees on 26 March 97, no other details have been furnished. And, even at the time of the joint hearing, only the proposals relating to zones II/A3, II/B, IV/A, and IX/B were pressed for consideration. That being so, it will not be possible for the Authority to pass any orders in respect of the 'other' 26 zones/sub-zones.

6. With reference to the totality of information collected in processing of this case, and based on a collective application of mind, the case was discussed in detail and the following decisions were taken :-

- 6.1 (i). The proposal at paragraph 1 (i) above as submitted by the VPT is approved as detailed in the tabular statement below:

Sl. No.	Name of the lessee	Purpose	Zone	Proposed rates of rents per acre per annum (Rs.)
1.	M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL)	For creating new handling and storage facilities for LPG.	IV/A	36,000.00
2.	M/s. Visakha Petro Infra-structure (P) Limited. (VPIL)	For creating new handling and storage facilities for LPG.	IV/A	36,000.00
3.	Indo-Flames Petro-chemicals (P) Limited (IPCL)	For creating new handling and storage facilities for LPG.	IV/A	36,000.00
4.	HPCL	Laying of POL pipeline from VSP to Vijayawada,	IV/A IX/B	36,000.00
5.	Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL)	Laying of POL pipeline	II/B IX/B	47,044.80
6.	East India Petroleum Limited (EIPL)	Laying of POL pipeline	II/B II/A3 IX/B	47,044.80

- (ii). The proposal at paragraph 1 (ii) above is rejected. Any request for prescription of rates for the other zones will have to be accompanied by a well formulated proposal.

6.2. In case of corridors, the charge will be based on the different rates of different zones concerned on a pro rate basis

6.3. Since low lying and water logged areas will involve substantial fillings at considerable expenditure before its actual use, it will be appropriate to give a reduction of 25% in the lease rent.

6.4. As regards the demand for a discount of 50% in lease rents of way leave cases for underground cross country pipelines, it was decided that the issue needed deeper examination with reference to all the implications involved and with reference to the practices adopted on the point in different ports. Accordingly, the decision on the point was reserved

6.5. A 5% increase in the lease rent annually is approved.

6.6. Payment of 12 months' lease rent as a 'premium' is prescribed

6.7. Payment of 12 months' lease rent as an 'interest-free refundable deposit' is prescribed.

6.8. A revision of the base rate after every five years is allowed

7. This order of the Authority and all the decisions listed herein will be effective prospectively from the date of Notification.

S. SATHYAM, Chairman

[Advt./III/IV/Ext./143/99]